

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Teleskopet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Marita Åstrand Siggelkow	Ordförande	Stämman	2012
Zoran Radulovic	Vice ordförande	Stämman	2012
Tony Magoulas	Sekreterare	Stämman	2013
Adnan Dulancic	Ledamot	Stämman	2012
Alexandra Pettersson	Ledamot	Stämman	2013
Edith Jonsson	Ledamot	Stämman	2013
Lennart Arstedt	Ledamot RB	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Ana Zoraja		Stämman	2012
Mimis Ouzounis		Stämman	2013
Sonja Dos Santos Mota		Stämman	2012
Gitte Andersson		Riksbyggen	

### Ordinarie revisorer

Ibrahim Krvavac	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC	Revisor aukt.	Stämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Eva Falkhede.

### Revisorssuppleanter

Elvis Dautovic	Revisorsuppleant	Stämman
----------------	------------------	---------

### Valberedning

Jörgen Siggelkow	Valberedning	Stämman
Max Schneider	Valberedning	Stämman

### Studieorganisatör

Alexandra Pettersson	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------------	-------------------	-----------

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Bergsjön 17:2, 17:3 och 17:6 samt stadsägorna 767:214 och 767:215 i Bergsjön med adresserna Teleskopsgatan 4-12.

Föreningen har genomfört ombyggnad och allmän upprustning av dessa fastigheter som byggdes år 1967.

### Lägenhetsfördelning:

1½ rok	2 rok	3 rok	4 rok
20	70	100	30

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Besöksparkeringar
95	199	24

Antal lägenheter:	220 st
Total bostadsarea:	15 550 kvm
Årets taxeringsvärde	74 292 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 292 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## **Underhåll och miljö**

### Årets underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter har ägt rum enligt föreningens stadgar och upprättande av underhållsplan.

### Bland de stora underhållsarbeten kan nämnas:

Färdigställandet av fogningen mellan fasad element

Reparationer betongskador av ovan nämnda fasader

Dränering runt fastighetskroppar, skador

Utbyte av stuprör

Fortlöpande arbeten i utomhusmiljön

Återställning av asfaltsytor bakom Teleskopgatan 2

Rensning och ordningställande av yta bakom Teleskopgatan 12

Ordningställande av gym med bland annat nya redskap och låssystem

### Fortsatta planerade åtgärder under 2012

Målning av balkonger

Nya undertak i entréer, samt uppfärschning av entréer. Målning av hissdörrar

Pilotprojekt av tvättstuga, nya utskick, nya maskiner

### Planerade underhållsåtgärderna under 2013

Översyn av utomhusbelysning

Upprustning av soprum

Översyn av Pergola

Fortsatta insatser i utomhusmiljön

OVK-besiktning

Utvärdering och fortsatta ingrepp i tvättstugor

Hissar

Bygga fler garageplatser

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 maj 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi*Resultat och ställning (tkr)*

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Rörelsens intäkter	13 730	13 715	13 646	12 987	12 913
Rörelseresultat	2 709	4 099	4 656	4 608	4 320
Årets resultat	255	1 785	1 997	1 761	1 316
Balansomslutning	84 053	84 007	81 617	80 916	80 056
Soliditet %	14%	13%	12%	9%	7%
Likviditet %	325%	338%	374%	250%	191%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,98%	1,08%	1,08%	1,00%	1,17%
Underhållsfond	6 982	7 398	6 289	4 793	3 402
Lån, kr / kvm	4 409	4 444	4 480	4 515	4 551

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Thyssen	Hissar
ComHem AB	Kabel-tv
SOS-alarm	
Controlla	P-automater
SBAB	Fastighetslån
B2 Bredband AB	Bredband och telefoni
Bellis blommor	Entréväxter
Cleanstep	Entrémattor

Ordförande har ordet

Så var det åter dags att göra en reflektion över året som gått.

Under året har vi i styrelsen fortsatt vårt arbete med att höja trivsel och trygghet för våra medlemmar.

Under våren har vi som alla vet fräschat upp träningslokalen, målat väggarna och lagt in ny matta samt utökat med några nya redskap. Även bastun i 6:an har snyggats till. Vi är nu färdiga med omfogningen av våra hus, ett stort arbete som har tagit tid och kostat en hel del. Vi fortsätter vårt arbete med att underhålla våra hus i den takt vår ekonomi tillåter och husen kräver. Vi börjar så sakta få stabilitet i vår ekonomi vilket är glädjande.

Vi har så sakta börjat med att förnya och ansa vårt stora grönområde. Ett arbete som också det kommer att ta tid och tålamod. Några tycker vi faller träd och förstör. De träd som faller ersätts så småningom med nya.

Det som är tråkigt är att så få ställer upp på våra aktivitetsdagar, det är en liten trogen skara som alltid är med. Skulle gärna se fler som engagerade sig för sitt boende och grönområde.

Pengarna som vi måste betala för att städa upp runt husen skulle vi kunna lägga ned på att försköna våra grönytor. Nu måste vi istället plocka upp cigarettfimpar, matrester och en massa annat skräp som slängs ut från balkonger och fönster för flera tusentals kronor per år.

Min förhoppning och önskan är att vi tillsammans fortsätter att arbeta för en trygg och vacker boendemiljö, för både barn och vuxna.

Marita Årstrand

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	157 501
Årets resultat före fondförändring	254 948
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 541 025
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 956 966</u>
Summa överskott	828 390

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	828 390

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	12 000 307	12 005 267
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 117 733	- 130 104
Bränsleavgifter	3	1 434 700	1 457 137
Övriga förvaltningsintäkter	4	412 497	382 438
		<u>13 729 771</u>	<u>13 714 739</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 500 711	- 452 073
Planerat underhåll	6	-2 956 966	-1 432 166
Fastighetsavgift/skatt		- 305 360	- 299 860
Driftskostnader	7	-5 917 653	-6 097 507
Övriga kostnader	8	- 525 002	- 532 496
Personalkostnader	9	- 212 491	- 199 466
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 602 504	- 602 504
		<u>-11 020 688</u>	<u>-9 616 072</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 709 083</b>	<b>4 098 668</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 100	16 356
Ränteintäkter och liknande poster	11	234 635	83 266
Räntekostnader och liknande poster	12	-2 702 870	-2 413 708
		<u>-2 454 135</u>	<u>-2 314 086</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>254 948</b>	<b>1 784 582</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>254 948</u></b>	<b><u>1 784 582</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 541 025	-2 541 025
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		2 956 966	1 432 166
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>415 941</u>	<u>-1 108 859</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		670 889	675 723

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	13	70 897 315	71 499 819
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	141 400	141 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 038 715</b>	<b>71 641 219</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 462	4 357
Kundfordringar	15	122 374	122 324
Övriga fordringar	16	42 960	42 397
Övriga fordringar		0	38 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	229 333	183 407
		397 129	391 483
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	11 000 000	10 500 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		2 000	2 000
Bankmedel	19	6 481	6 481
Avräkning med Swedbank		1 608 396	1 465 662
		1 616 877	1 474 143
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 014 006</b>	<b>12 365 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 052 721</b>	<b>84 006 845</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 518 000	3 518 000
Upplåtelseavgifter		160 000	160 000
Underhållsfond		6 981 747	7 397 688
		<u>10 659 747</u>	<u>11 075 688</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		157 501	- 518 222
Årets resultat		254 949	1 784 582
Avsättning till underhållsfond		-2 541 025	-2 541 025
lanspråktagande av underhållsfond		2 956 966	1 432 166
		<u>828 391</u>	<u>157 501</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><i>11 488 138</i></b>	<b><i>11 233 189</i></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	21	68 562 500	69 112 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		550 000	550 000
Leverantörsskulder		434 634	474 691
Skatteskulder		23 138	9 064
Medlemmarnas reparationsfond		54 020	54 020
Övriga kortfristiga skulder	22	4 509	493 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 935 781	2 079 753
		<u>4 002 082</u>	<u>3 661 156</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><i>72 564 582</i></b>	<b><i>72 773 656</i></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 052 721</b>	<b>84 006 845</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		87 625 000	87 625 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid senaste inkomstdeklarationen till 53 620 718 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.



**Pågående ombyggnad**

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	76	2060
Inventarier	Rak	10-30	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

**2011-12-31    2010-12-31**

**Not 1    Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	11 191 793	11 191 793
Hyror, lokaler	81 492	80 721
Hyror, garage	406 915	411 684
Hyror, p-platser	320 107	321 069
	<u>12 000 307</u>	<u>12 005 267</u>

**Not 2    Hyres- och avgiftsbortfall**

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 499	- 1 342
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 644	- 1 896
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 115 590	- 126 866
	<u>- 117 733</u>	<u>- 130 104</u>

**Not 3    Bränsleavgifter**

Bränsleavgifter, bostäder	1 136 522	1 136 522
Bränsleavgifter, övrigt	4 800	4 800
Värme- och vattenförsäljning Kollektivhuset Stacken	293 378	315 815
	<u>1 434 700</u>	<u>1 457 137</u>

2011-12-31 2010-12-31

**Not 4 Övriga förvaltningsintäkter**

IT-avgifter	384 090	380 370
Övriga ersättningar	26 967	2 068
Inkassointäkter	1 440	0
	<hr/>	<hr/>
	412 497	382 438

**Not 5 Reparationer**

Material markytor	1 405	16 674
Bostäder	8 025	40 364
Vattenskador	19 043	0
Tvättstugor	44 320	25 879
Gemensamma utrymmen	2 250	6 096
Installationer	1 131	0
Vatten/Avlopp	123 363	139 106
Värme	17 400	9 482
Ventilation	47 401	27 722
Elinstallationer	16 432	8 633
Tele/TV/Porttelefon	0	1 463
Hissar	91 627	103 079
Låssystem	86 828	56 767
Huskropp	32 364	22 027
Gårdar och grönanläggningar	39	11 050
Garage och parkeringsplatser	3 828	5 132
Vandalisering	5 256	0
Självrisk	0	- 21 400
	<hr/>	<hr/>
	500 711	452 073

**Not 6 Planerat underhåll**

Material mark och gemensamma utrymmen	826	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	52 970	165 458
Tvättstugor	0	24 975
VA/Sanitet	0	84 215
Värme	19 750	0
Elinstallationer	22 080	0
Hissar	45 694	0
Huskroppar, bl a fogreparationer	2 747 372	1 076 894
Gårdar och grönanläggningar	57 188	80 624
Garage och parkeringsplatser	11 086	0
	<hr/>	<hr/>
	2 956 966	1 432 166

2011-12-31 2010-12-31

**Not 7 Driftskostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014)	194 300	194 394
Fastighetsförsäkring	87 000	87 000
Arvode förvaltning	1 299 945	1 328 575
Kabel-TV	123 415	121 307
IT-kostnader		4 151
Juridiska kostnader	- 6 428	10 548
Styrelsearvode	12 550	2 800
Revisionsarvode, externt	23 617	23 725
Möteskostnader	5 406	0
Fastighetsskötsel	37 670	28 949
Städning och renhållning	27 538	19 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 36 700	- 52 300
Obligatoriska besiktningar	5 019	8 042
Bevakningskostnader	3 273	3 163
Övriga utgifter, köpta tjänster	26 023	22 806
Snöröjning	17 198	42 818
Ersättningar till hyresgäster	0	4 852
Förbrukningsmateriel	75 432	76 013
Vatten	536 350	477 750
El	1 605 884	1 688 813
Uppvärmning	1 617 583	1 762 526
Sophantering	262 578	242 575
	<u>5 917 653</u>	<u>6 097 507</u>

**Not 8 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	3 311	751
Lokalkostnader	0	2 000
Bolagsverket	900	900
Representation	1 831	1 095
Kontorsmateriel	10 689	26 671
Telefon och porto	27 405	23 226
Bredband	431 810	418 751
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1
Medlems- och föreningsavgifter	12 320	11 660
Konsultarvoden	6 300	15 425
Övriga externa kostnader	30 436	32 016
	<u>525 002</u>	<u>532 496</u>

**Not 9 Personalkostnader*****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

Lön till fastighetsskötare	10 702	28 941
Styrelsearvode	126 020	120 635
Övriga ersättningar till förtroendevalda	34 826	22 706
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	625	2 800
Summa	<u>176 173</u>	<u>179 082</u>
Sociala kostnader	36 318	20 384
	<u>212 491</u>	<u>199 466</u>

2011-12-31 2010-12-31

**Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	235 875	235 875
Byggnadsinventarier	298 161	298 161
Standardförbättringar	68 468	68 468
	<hr/>	<hr/>
	602 504	602 504

**Not 11 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 091	1 132
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	232 191	78 376
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	790	2 438
Övriga ränteintäkter	563	1 320
	<hr/>	<hr/>
	234 635	83 266

**Not 12 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	2 702 870	2 413 111
Övriga räntekostnader	0	597
	<hr/>	<hr/>
	2 702 870	2 413 708

**Not 13 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	81 600 000	81 600 000
Byggnadsinventarier	610 850	610 850
Standardförbättringar	9 110 578	9 110 578
	<hr/>	<hr/>
	91 321 428	91 321 428

**Summa anskaffningsvärden****91 321 428 91 321 428****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-6 120 003	-5 884 128
Standardförbättringar	-5 840 606	-5 473 977
	<hr/>	<hr/>
	-11 960 609	-11 358 105

Årets avskrivning byggnader	- 235 875	- 235 875
Årets avskrivningar byggnadsinventarier	- 47 992	- 47 992
Årets avskrivning standardförbättringar	- 318 637	- 318 637
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 563 113</b>	<b>-11 960 609</b>

**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Vid årets början	-7 861 000	-7 861 000
<b>Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-7 861 000</b>	<b>-7 861 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****70 897 315 71 499 819****Varav**

Byggnader	67 993 972	68 229 847
Byggnadsinventarier	374 711	422 703
Standardförbättringar	2 528 632	2 847 269

2011-12-31 2010-12-31

<b>Taxeringsvärden</b>	74 292 000	74 292 000
<i>varav byggnader</i>	57 000 000	57 000 000

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

282 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	141 000	141 000
Fonus	400	400
	<hr/>	<hr/>
	141 400	141 400

**Not 15 Kundfordringar**

Kundfordringar	122 374	122 324
	<hr/>	<hr/>
	122 374	122 324

**Not 16 Övriga fordringar**

Skattekonto	42 960	42 397
	<hr/>	<hr/>
	42 960	42 397

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	31 729	30 112
Övriga förutbetalda kostnader	119 775	126 706
Upplupna ränteintäkter	77 829	26 589
	<hr/>	<hr/>
	229 333	183 407

**Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	11 000 000	10 500 000
-------------------------------------	------------	------------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	4 000 000	2,85	2012-02-09
90 dagar	2 700 000	2,85	2012-03-10
180 dagar	4 300 000	2,80	2012-01-09

**Not 19 Bankmedel**

Bankmedel	6 481	6 481
	<hr/>	<hr/>
	6 481	6 481

**Not 20 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 678 000</b>	<b>7 397 688</b>	<b>157 501</b>
Förändring av underhållsfond			415 941
Avsättning till underhållsfond		2 541 025	
Uttag ur underhållsfond		-2 956 966	
Årets resultat			254 949
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 678 000</b>	<b>6 981 747</b>	<b>828 391</b>

2011-12-31 2010-12-31

**Not 21 Fastighetslån**

Fastighetslån	69 112 500	69 662 500
Avgår nästa års amortering	- 550 000	- 550 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>68 562 500</b>	<b>69 112 500</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,90%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	2,73	2013-05-15	11 415 625		137 500	11 278 125
STATENS BOSTADS AB	3,20	2013-08-22	11 415 625		137 500	11 278 125
STATENS BOSTADS AB	3,70	Rörligt	11 415 625		137 500	11 278 125
STATENS BOSTADS AB	4,51	2012-11-23	11 415 625		137 500	11 278 125
STATENS BOSTADS AB	4,57	2014-09-29	12 000 000			12 000 000
STATENS BOSTADS AB	4,62	2016-04-13	12 000 000			12 000 000
			<b>69 662 500</b>		<b>550 000</b>	<b>69 112 500</b>

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	4 191	11 928
Avräkning HUS	318	- 300
Övriga kortfristiga låneskulder	0	482 000
	<b>4 509</b>	<b>493 628</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	25 443	0
Upplupna elkostnader	156 164	174 744
Upplupna vattenavgifter	73 082	39 474
Upplupna värmekostnader	214 490	290 149
Upplupna kostnader för renhållning	63 559	43 263
Upplupna revisionsarvoden	23 842	23 600
Upplupna styrelsearvoden	112 883	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 158 112	437 598
Förutbetalda hyror och avgifter	1 108 206	1 070 925
	<b>2 935 781</b>	<b>2 079 753</b>

Göteborg 2012-

---

Marita Åstrand Siggelkow

---

Zoran Radulovic

---

Tony Magoulas

---

Adnan Dulancic

---

Alexandra Pettersson

---

Edith Jonsson

---

Lennart Arstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Ibrahim Kravac  
Föreningsvald revisor

---

Eva Falkhede  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

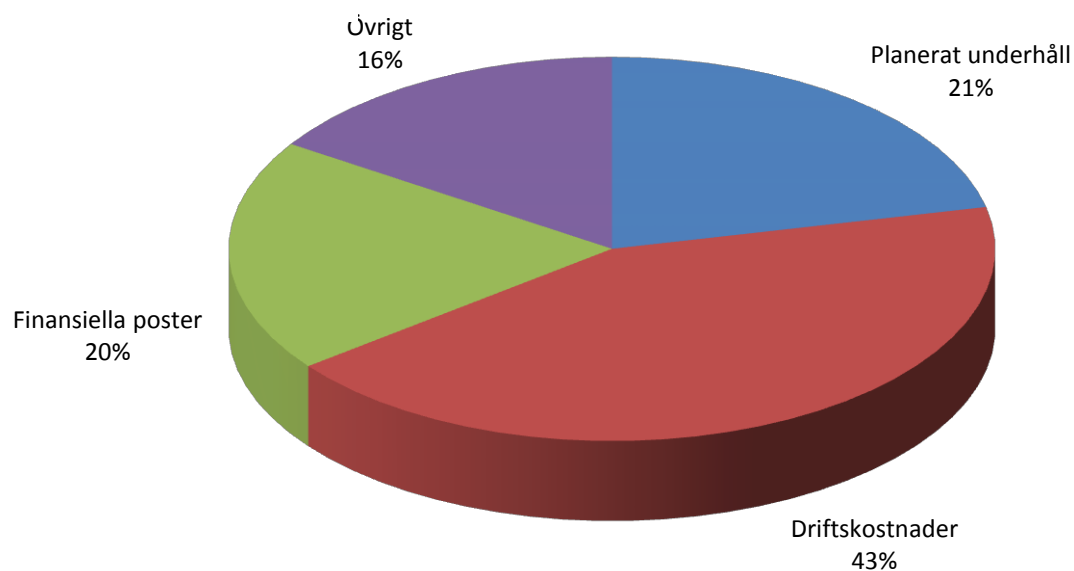
## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



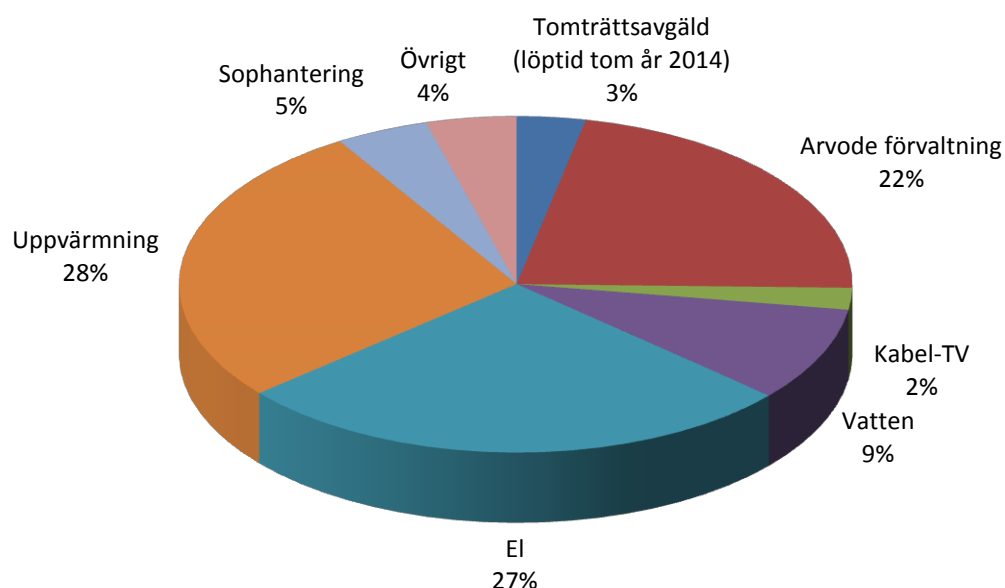
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	500 711	452 073
Planerat underhåll	2 956 966	1 432 166
Fastighetsavgift/skatt	305 360	299 860
Driftskostnader	5 917 653	6 097 507
Övriga kostnader	525 002	532 496
Personalkostnader	212 491	199 466
Avskrivning av anläggningstillgångar	602 504	602 504
Finansiella poster	2 702 870	2 413 708
<b>Summa kostnader</b>	<b>13 723 558</b>	<b>12 029 780</b>



## Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2014)	194 300	194 394
Fastighetsförsäkring	87 000	87 000
Arvode förvaltning	1 299 945	1 328 575
Kabel-TV	123 415	121 307
Juridiska kostnader	- 6 428	10 548
Styrelsearvode	12 550	2 800
Revisionsarvode, externt	23 617	23 725
Möteskostnader	5 406	0
Fastighetsskötsel	37 670	28 949
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 36 700	- 52 300
Obligatoriska besiktningar	5 019	8 042
Bevakningskostnader	3 273	3 163
Övriga utgifter, köpta tjänster	26 023	22 806
Snöröjning	17 198	42 818
Ersättningar till hyresgäster	0	4 852
Förbrukningsmateriel	75 432	76 013
Vatten	536 350	477 750
El	1 605 884	1 688 813
Uppvärmning	1 617 583	1 762 526
Sophantering	262 578	242 575
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>5 890 115</b>	<b>6 074 356</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
<b>BOA (kvm):</b>	15550	15550
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014)	12	13
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	84	85
Kabel-TV	8	8
Juridiska kostnader	0	1
Styrelsearvode	1	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	2	2
Trädgårdsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Obligatoriska besiktningar	0	1
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	1
Snöröjning	1	3
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	5	5
Vatten	34	31
El	103	109
Uppvärmning	104	113
Sophantering	17	16
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>379</b>	<b>391</b>